

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre os bens imóveis e para intimação dos executados **L. M. COMÉRCIO E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA.** (CNPJ: 01.265.944/0001-53), na pessoa de seu representante legal; **LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL** (CPF: 093.659.498-58), seu cônjuge e coproprietária **EDILEUSA LIMA E SILVA PIMENTEL** (CPF: 072.464.878-08), **MAURÍCIO MARTHO** (CPF: 279.530.179-20), seu cônjuge, se casado for, do promitente vendedor **ALEIBARG PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ: 09.127.514/0001-87), bem como dos credores **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL SILVERADO - FORNECEDORES DO SISTEMA PETROBRÁS** (CNPJ: 12.358.325/0001-20), **TREND BANK S/A - BANCO DE FOMENTO** (CNPJ: 48.880.116/0001-99), e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0066676-57.2019.8.26.0100 – Ordem nº 25/2013**, em trâmite na **25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **BS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** (CNPJ: 10.985.139/0001-95).

A Dra. Leila Hassem da Ponte, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre a Unidade Autônoma designada como Casa nº 183, Tipo B2, assobradada e geminada, do empreendimento denominado Condomínio Vert Ville Club, situado na Avenida Carlos Drummond de Andrade, nº 159, Prolongamento do Jardim Santa Maria, e o seu respectivo terreno de uso exclusivo com frente para a Via Interna 4, onde mede 5,14 metros; do lado direito de quem da referida via olha para a unidade confronta com a Casa nº 184, na extensão de 17,22 metros; do lado esquerdo confronta com a Casa nº 182, na extensão de 17,22 metros; nos fundos confronta com uma área verde, de uso comum, na extensão de 5,14 metros, com a área de terreno privativo de 88,511 m², área de terreno comum de 74,176 m², área de terreno total de 162,687 m², área construída privativa de 86,541 m², área construída comum de 2,397 m²; área construída total de 88,938 m² e uma fração ideal no terreno de 0,2128%. As duas vagas para estacionamento de veículos localizam-se dentro da área privativa de terreno da unidade, defronte a edificação. O terreno onde se assenta o empreendimento, matriculado sob nº 2.452, encerra a área total de 76.457,00 m². **Contribuinte nº 44114.43.58.0001.01.183. Matrícula nº 75.441 do CRI de Jacareí/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação fls. 693, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Carlos Drummond de Andrade, 159, Condomínio Vert Ville Club, Jardim Santa Maria, CEP 12328-150, Jacareí/SP. Trata-se de uma Casa/Sobrado com 02 (dois) andares, composto com 03 (três) quartos, sala, 02 (dois) banheiros, 01 (um) lavabo, cozinha e 02 (duas) vagas de garagem. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 75441, conforme **Av. 04 (05/03/2018) e Av. 05 (05/03/2018)**, PENHORAS DOS DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR em favor do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL SILVERADO - FORNECEDORES DO SISTEMA PETROBRÁS, Processo nº 0101775-35.2012.8.26.0100, 25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Jacareí/SP, em 04/06/2025, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.*

AValiação DO BEM: R\$ 475.647,36 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre a Unidade Autônoma designada como Casa nº 190, Tipo B2, assobradada e geminada, do empreendimento denominado Condomínio Vert Ville Club, situado na Avenida Carlos Drummond de Andrade, nº 159, Prolongamento do Jardim Santa Maria, e o seu respectivo terreno de uso exclusivo com frente para a Via Interna 4, onde mede 5,14 metros; do lado direito de quem da referida via olha para a unidade confronta com a Casa nº 191, na extensão de 17,22 metros; do lado esquerdo confronta com a Casa nº 189, na extensão de 17,22 metros; nos fundos confronta com uma área verde, de uso comum, na extensão de 5,14 metros, com a área de terreno privativo de 88,511 m², área de terreno comum de 74,176 m², área de terreno total de 162,687 m², área construída privativa de 86,541 m², área construída comum de 2,397 m²; área construída total de 88,938 m² e uma fração ideal no terreno de 0,2128%. As duas vagas para estacionamento de veículos

localizam-se dentro da área privativa de terreno da unidade, defronte a edificação. O terreno onde se assenta o empreendimento, matriculado sob nº 2.452, encerra a área total de 76.457,00 m². **Contribuinte nº 44114.43.58.0001.01.190. Matrícula nº 75.448 do CRI de Jacareí/SP. BENFEITORIAS:** *Conforme consta no laudo de avaliação fls. 693, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Carlos Drummond de Andrade, 159, Condomínio Vert Ville Club, Jardim Santa Maria, CEP 12328-150, Jacareí/SP. Trata-se de uma Casa/Sobrado com 02 (dois) andares, composto com 03 (três) quartos, sala, 02 (dois) banheiros, 01 (um) lavabo, cozinha e 02 (duas) vagas de garagem.* **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 75448, conforme **Av. 04 (05/03/2018) e Av. 05 (05/03/2018)**, PENHORAS DOS DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR em favor do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL SILVERADO - FORNECEDORES DO SISTEMA PETROBRÁS, Processo nº 0101775-35.2012.8.26.0100, 25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Jacareí/SP, em 04/06/2025, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.*

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 475.647,36 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 951.294,72 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 637.991,25 (setembro/2029 – Conforme fls. 168 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÕES:

- a) *Conforme constam as fls. 671/675, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do processo nº 0139716-19.2012.8.26.0100, em trâmite perante 40ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autor Trendbank S/A - Banco de Fomento.*
- b) *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/07/2025 às 13h40min, e termina em 29/07/2025 às 13h40min; 2ª Praça começa em 29/07/2025 às 13h41min, e termina em 19/08/2025 às 13h40min.

7 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 75% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

8 - PAGAMENTO - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

9 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

10 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

12 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (Art. 130, parágrafo único do CTN), e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

13 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - *Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

16 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados L. M. COMÉRCIO E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA., na pessoa de seu representante legal; LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL, seu cônjuge e coproprietária EDILEUSA LIMA E SILVA PIMENTEL, MAURÍCIO MARTHO, seu cônjuge, se casado for, o promitente vendedor ALEIBARG PARTICIPAÇÕES LTDA., bem como os credores FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL SILVERADO - FORNECEDORES DO SISTEMA PETROBRÁS, TREND BANK S/A - BANCO DE FOMENTO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/03/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 11 de junho de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

LEILA HASSEM DA PONTE
JUIZA DE DIREITO